

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14226** *Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Rivas Vaciamadrid, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torrevieja, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, don Juan Manuel Llopis Giner, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

#### Hechos

##### I

El día 28 de febrero de 2008, don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torrevieja, autorizó, con el número 856 de protocolo, una escritura de donación.

El día 30 de enero de 2019 el referido notario autorizó, con el número 185 de protocolo, escritura de rectificación de la precedente.

##### II

Presentadas el día 3 de abril de 2019 dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el documento que seguidamente se relaciona en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos presentados por don Miguel Ángel Robles Perea, el día 03 de abril de 2019, bajo el asiento número 230, del Diario 139 y número de entrada 2305, que corresponde a la escritura autorizada el día 28 de febrero de 2008 por el Notario de Torrevieja, don Miguel Ángel Robles Perea, con el número 856/2008 de su protocolo, y a la escritura de rectificación de ésta autorizada el día 30 de enero de 2019 por el mismo Notario, señor Robles Perea, con el número 185/2019 de su protocolo, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos.

Por dicha escritura principal, entre otras operaciones, don E. M. J. H., dona, la nuda propiedad de la finca 1.677 de Rivas Vaciamadrid, a su hija doña L. J. B. Haciéndose constar en dicha escritura que el mencionado donante es el titular del pleno dominio de la finca relacionada. Si bien consultado el Registro el pleno dominio de la finca mencionada aparece inscrito a favor de los esposos don E. M. J. H. y doña R. B. C., con carácter ganancial.

La señora B. C. comparece en la escritura de rectificación anteriormente relacionada, ratificando el contenido de la misma.

Para poder practicar la inscripción de la donación objeto del documento que se califica, es necesario que ésta sea realizada por los dos cónyuges titulares de la citada finca.

Fundamentos de Derecho.

Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado hechos, se suspende la inscripción solicitada. Esta nota será notificada al presentante, y al notario autorizante, quedando prorrogado el Asiento de presentación por sesenta días hábiles contar desde la última notificación.

Ante la Dirección General (...)

Rivas Vaciamadrid, a cuatro de abril del año dos mil diecinueve. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Juan Manuel Llopis Giner.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don Miguel Ángel Robles Perea, notario de Torreveja, interpuso recurso el día 7 de mayo de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

Primero: El artículo 20 de la vigente Ley Hipotecaria hace referencia a la necesidad de cumplir el tracto sucesivo registral que el señor registrador considera roto y no incluido el caso que nos ocupa en alguno de los supuestos de tracto abreviado que la misma norma admite.

Segundo: No encontramos argumentos jurídicos para fundamentar el supuesto objeto de este recurso salvo negar categóricamente la ruptura de un tracto cuando ambos padres, ahora divorciados, donan a sus hijos determinadas fincas, reconociendo haberlas adquirido por el título que el mismo registro publica, por lo que consideramos fuera de lugar y fundamento la calificación y suspensión de la inscripción realizada por este registro y que dos registros de Torreveja no han siquiera planteado y en el Registro de Sigüenza aun planteándose lo revoco la calificación ante la interposición de recurso gubernativo.

En virtud de todo lo expuesto,

Solicito, que teniendo por presentado el presente escrito, se sirva a admitirlo junto con sus documentos complementarios, teniendo por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid Don Juan Manuel Llopis Giner procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que se revoque la nota de calificación ordenando su inscripción».

### IV

El registrador emitió informe el día 17 de mayo de 2019, manteniendo la calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. De dicho informe se deduce que, junto a los documentos citados en la nota de calificación, también fue aportado al Registro escritura de fecha 28 de abril de 2015, otorgada ante el mismo notario, con el número 1.530 de protocolo, en la que doña R. B. C. ratificaba la escritura de donación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.375, 1.377 y 1.378 del Código Civil; 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 93.3, 94.4 y 98 del Reglamento Hipotecario, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de enero de 2003.

1. Ciñéndonos exclusivamente al defecto señalado por el Registrador en su nota de calificación, el objeto de este expediente consiste en dilucidar si es inscribible una escritura de donación de finca ganancial, otorgada por uno solo de los cónyuges, consentida y ratificada posteriormente por el otro, alegando el registrador como defecto

falta de tracto sucesivo conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En la escritura de ratificación se manifiesta «(...) en cuanto a ella compete, se adhiere, presta su consentimiento y ratifica el contenido que declara conocer de la escritura de donación otorgada el día 28 de febrero de 2008, ante mi notario, con el número 856 de mi protocolo general».

2. El defecto no puede mantenerse, dado que tal y como ha quedado expuesto en los Hechos, si bien la escritura de donación fue otorgada por uno solo de los que conforme al Registro de la Propiedad figura como cónyuge titular de la finca en gananciales, posteriormente el otro ratifica la citada escritura y, por tanto, no se da el supuesto de hecho planteado en la nota de calificación.

3. En el supuesto de que el registrador se refiriera a la aplicación de los artículos 1.322 y 1.378 del Código Civil, tampoco podría ser mantenido el defecto.

El artículo 1.322 del Código Civil dispone que «cuando la Ley requiera para un acto de administración o disposición que uno de los cónyuges actúe con el consentimiento del otro, los realizados sin él y que no hayan sido expresa o tácitamente confirmados podrán ser anulados a instancia del cónyuge cuyo consentimiento se haya omitido o de sus herederos. No obstante, serán nulos los actos a título gratuito sobre bienes comunes si falta, en tales casos, el consentimiento del otro cónyuge».

Más específicamente el artículo 1.378 dispone que «serán nulos los actos a título gratuito si no concurre el consentimiento de ambos cónyuges».

Estos preceptos deben interpretarse juntamente con otros preceptos de nuestro ordenamiento jurídico, como el artículo 1.259 del Código Civil y el 93.3 del Reglamento Hipotecario. La nulidad a la que se refiere este precepto debe interpretarse en el sentido de que a diferencia de en los actos dispositivos a título oneroso (artículo 1.377 del Código Civil), en los actos a título gratuito no cabe la autorización judicial subsidiaria (cfr. Resolución de 6 de octubre de 1966). El artículo no exige expresamente que la prestación del consentimiento deba ser simultánea, debiendo entenderse que se refiere a un supuesto de ineficacia no sujeta al plazo de prescripción de la acción de anulabilidad del artículo 1.301 del Código Civil al decir «la acción de nulidad sólo durará cuatro años. Este tiempo empezará a correr (...) Si la acción se dirigiese a invalidar actos o contratos realizados por uno de los cónyuges sin consentimiento del otro, cuando este consentimiento fuere necesario, desde el día de la disolución de la sociedad conyugal o del matrimonio salvo que antes hubiese tenido conocimiento suficiente de dicho acto o contrato».

No entra este Centro Directivo en otras cuestiones que puede plantear este expediente, por no ser objeto del recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 25 de julio de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.